

La casa

Un terzo del reddito per pagare il mutuo

C'è la crisi, lavoro a rischio: le banche impongono ricarichi-capestro

VALENTINA CONTE
ROSA SERRANO

ROMA — I tassi in Europa sono allo zero virgola, ma quelli italiani applicati ai mutui, in media, a maggio superano il 4%. Lontani dal picco dell'agosto 2008, in piena crisi *subprime* (5,95%). Eppure stabilmente sopra il livello osservato nei maggiori Paesi europei, Spagna inclusa. Cresciuti in un anno di 103 punti base (1,03%), mentre in Francia solo di 11, in Spagna di uno, in Germania addirittura scesi di 95, nel complesso dell'Eurozona giù di 35. Sulle famiglie italiane, intanto, grava uno stock di debito per l'acquisto della casa pari a 318 miliardi. In media, quasi 13 mila euro a nucleo, con un'incidenza del 30,9% sul reddito disponibile. Così, calcola la Conartigianato in uno studio diffuso ieri, quasi un terzo delle entrate se ne va per pagare le rate.

Un panorama dal doppio risvolto, dunque. Da una parte, mutui concessi col contagocce e, se erogati, molto cari. Dall'altra, un pregresso che pesa sempre più sul fine mese. In penarenessione, non sono poche le fa-

resterà molto basso per ancora un bel po'. I mutui a tasso variabile ne risentiranno? In Italia, a quanto pare, no. Lo *spread* aggiunto dalle banche va dal 3,35% di Bpm al 5% della Banca Carige, passando per Iw Bank al 3, Cari-

parma al 3,55, Che banca! al 3,20, We bank al 3,30 e Barclays al 3,50 (l'istituto inglese ora sotto inchiesta proprio per aver manipolato il Libor, altro tasso di riferimento per i mutui).

In totale, il costo di un mutuo

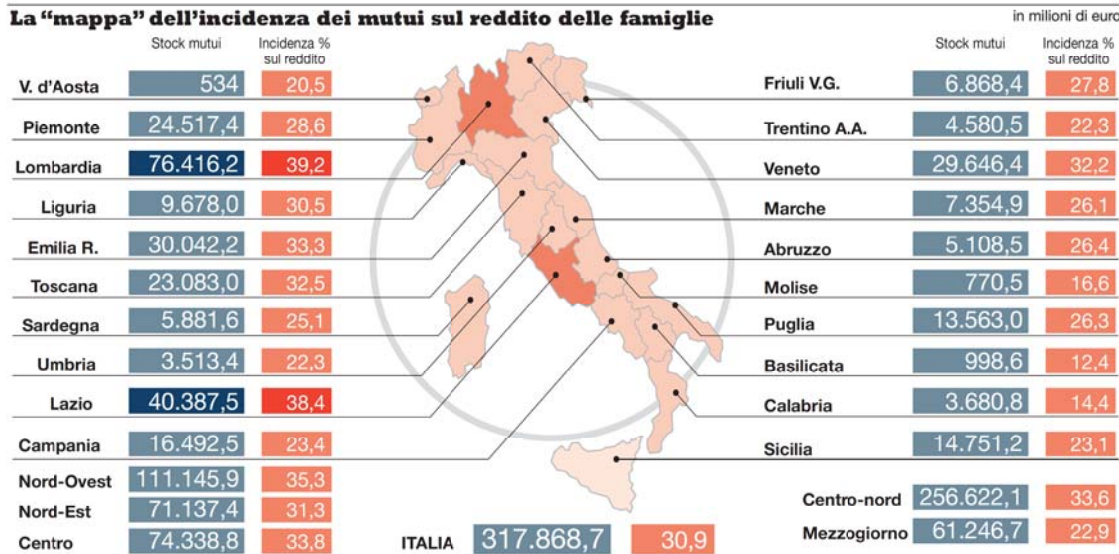
a tasso variabile (ora più conveniente) può dunque oscillare tra il 3,50 e il 5,50%. Quello a tasso fisso due punti più su. Non proprio brucolini, visto che il tasso ufficiale Bce è allo 0,75%, livello che potrebbe scendere ancora a

settembre. Non a caso, le compravendite - riferisce sempre la Conartigianato - sono crollate del 17,8% nel primo trimestre di quest'anno. E lo sconto del venditore arriva al 14,3%. Mentre il settore delle costruzioni è in gi-

nocchio. Nell'ultimo anno l'occupazione è calata del 5% con 97.800 posti persi. Mentre la produzione è diminuita, nei primi 5 mesi, del 14%, due volte peggio dell'area euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La "mappa" dell'incidenza dei mutui sul reddito delle famiglie



La Bce tiene il costo del denaro ai minimi. Eppure l'interesse medio vola al 4,12%

miglie che hanno chiesto la sospensione del mutuo per la perdita del posto di lavoro, la cassa integrazione, lutti o infortuni gravi. Al 31 marzo, riferisce l'Abi, le banche ne hanno bloccati 68 mila, pari a oltre 8 miliardi di debito residuo, liberando liquidità per 7 mila euro a famiglia.

Chi invece si avventura nell'acquisto di immobili sconta tutta l'incertezza del periodo storico: alti *spread* sui titoli di Stato, difficoltà delle banche a finanziarsi, speculazione. Elementi di rischio che le banche italiane incorporano nel costo finale del mutuo offerto alle famiglie. In un anno molti istituti hanno più che raddoppiato il loro *spread*, il ricarico che somma a Irs e Euribor, tassi europei di riferimento, rispettivamente, per i mutui a tasso fisso e variabile. Per un mutuo a 30 anni da 100 mila euro, erogato per l'acquisto di un immobile che ne vale 200 mila, Cariparma, ad esempio, è passata dall'1,75 del settembre 2011 al 3,55% di oggi (tasso fisso) e dall'1,45 al 3,15 (tasso variabile). Banca Carige ha lievitato lo *spread* sul fisso dall'1,75 al 5% e quello sul variabile dall'1,50 al 4,80%. E se l'Irs a trent'anni ora è al 2,35%, l'Euribor a tre mesi (l'indicatore che le banche usano con più frequenza) è allo 0,34%, il più basso di tutti i tempi.

«Non si può escludere una prossima revisione delle modalità di calcolo dell'Euribor», avverte Stefano Rossini, ad di Mutui Supermarket, broker online. «Anche per eliminare rischi relativi a un indice statisticamente non significativo per volumi ridotti». Tuttavia, a quanto si deduce dalle quotazioni dei *futures* sull'Euribor, dovrebbe rimanere entro la soglia dell'1% fino alla fine del 2015. In altre parole,